

**Modernes Zuhause für Singles und Paare: Helle
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia bei U6 Alterlaa - 5. Stock**



KALTENEGGER

Helle Wohnung auf der Rückseite des Gebäudes

Objektnummer: 5472

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2000
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,05
Gesamtmiete	1.180,00 €
Kaltmiete (netto)	907,09 €
Kaltmiete	1.072,73 €
Betriebskosten:	165,64 €
USt.:	107,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

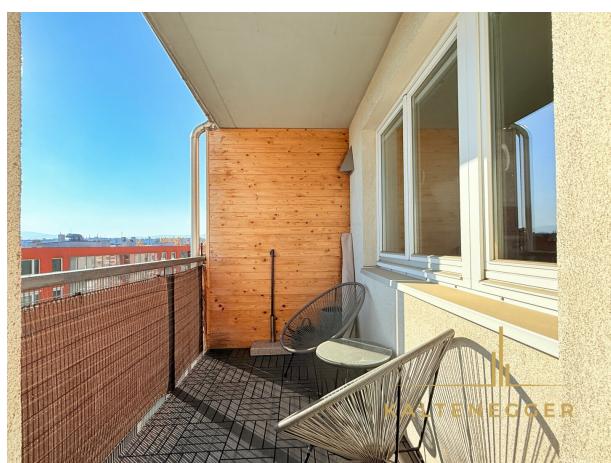
Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3

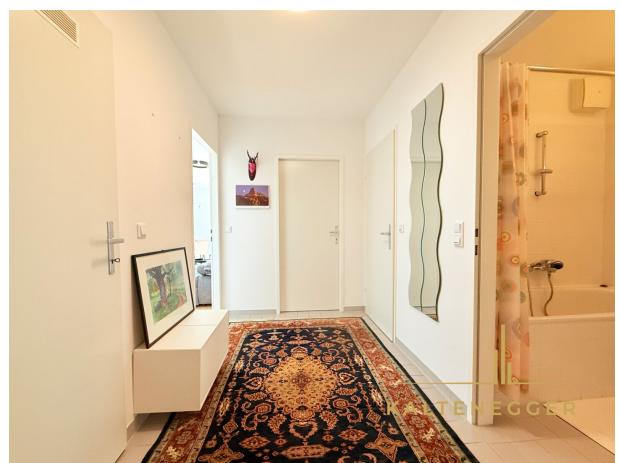








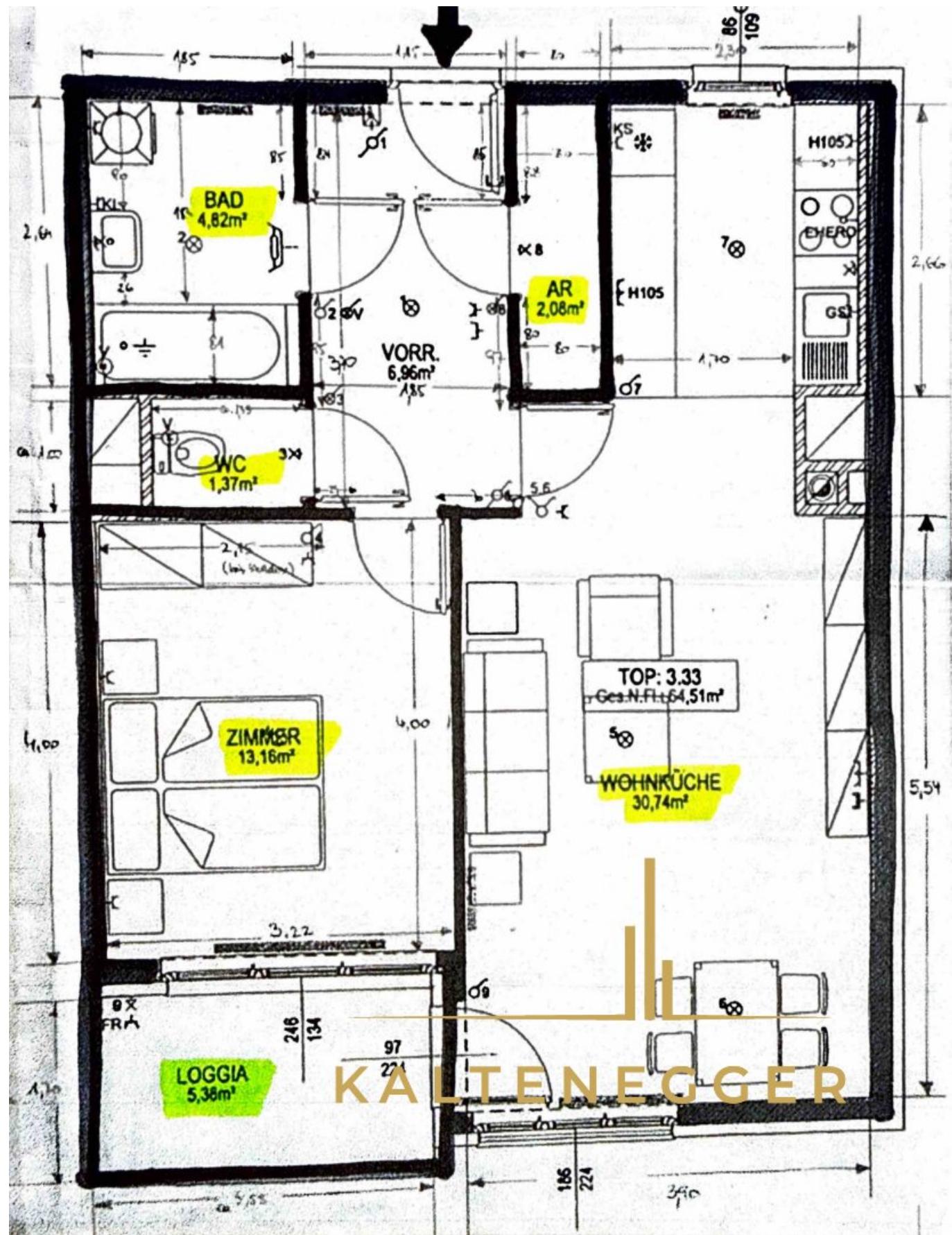
KALTENECKER











Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung liegt im 5. Stock (vorletzter Stock) einer gepflegten Wohnhausanlage in der Anton-Baumgartner-Straße in 1230 Wien. Durch die Lage auf der ruhigen Rückseite des Hauses bietet sie eine angenehme Wohnatmosphäre abseits der Straße – und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Stadt. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die Helligkeit und die offene, freundliche Raumwirkung auf. Die Wohnung wird **voll möbliert** vermietet; der Großteil der Einrichtung – inklusive der modernen Küche – wurde vor rund zwei Jahren neu angeschafft und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Einziehen und sich sofort zuhause fühlen ist hier problemlos möglich. Grundrissplan liegt bei.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Wohnküche mit rund 30,7 m²**. Sie bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und Entspannen und ist optisch leicht vom Wohnbereich abgetrennt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangt man auch auf die **Loggia mit 5,38 m²**, die aufgrund der ruhigen Ausrichtung ideal ist, um den Tag bei einem Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das **Schlafzimmer mit ca. 13,2 m²** bietet einen ruhigen Rückzugsort und mit einem Doppelbett sowie Kasten.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, Waschbecken und Waschmaschine ausgestattet, das **WC** ist separat. Ein praktischer **Abstellraum** sowie ein **zentraler Vorraum** runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verfügt über Geschirrspüler, Ceranfeld mit Dunstabzug, Backofen, integrierte Mikrowelle sowie eine Kühl-Gefrierkombination – ideal für alle, die gerne kochen oder unkompliziert ihren Alltag gestalten möchten.

Alle Fenster haben Innenjalousien, die von oben und unten variabel eingestellt werden können.

Ein Kellerabteil steht zur Verfügung. Optional kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 150,– monatlich angemietet werden.

Anmietung:

- 1.080 € monatliche Gesamtmiete inkl. anteilige Haus-Betriebskosten
- Heizung/Warmwasser (Fernwärme-Zentralheizung, Wien Energie) und Strom kommen on top
- Kusion 3 Monatsmieten
- Mietdauer 5 Jahre, plus Option auf Verlängerung
- Mietbeginn ab sofort möglich

Besonders gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt nur 400 m entfernt von der U6 Station Alterlaa. Dort fahren auch 5 Buslinien weg als weitere Verbindungsmöglichkeiten: Bus 60A, 64A, 64B, 66A und 67B.

Mit dem Auto ist man sehr rasch auf der A23-Auffahrt Altmannsdorf.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich 2 Einkaufscenter:

- Kaufpark Alterlaa (mit einer Verbindungsbrücke): Billa, Spar Gourmet, Bipa, Radatz, Der Mann, Anker, Trafik, Bank, A1 ...
- Center Alterlaa: Interspar mit Restaurant, dm, Apotheke, Libro, Landtmann's Café mit Terrasse

In der Wohnhausanlage gibt es Büroflächen, Coworking Spaces, Ärzte und Geschäfte.

Besonders für Sportliche gibt es ein großes Angebot mit Fitnessstudios, Tennis, Bowling etc. Entlang des ausgebauten Liesingbaches stehen phantastische Rasenflächen, Spazierwege und Radwege zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für Einzelpersonen oder Paare, die ein ruhiges, modernes Zuhause suchen und dabei nicht auf eine sehr gute Anbindung und urbane Infrastruktur verzichten möchten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.